

**«РАСПРОСТРАНЕНИЕ РЕЖИМА ПОМЕЩЕНИЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НА ТАУНХАУСЫ И КОТТЕДЖИ В
ПОСЁЛКАХ»**

«Extension of the regime of premises of an apartment building to townhouses and
cottage settlements»

**Ключевые слова: жилые помещения, жилой дом, многоквартирный дом,
кондоминиум, таунхаус, коттеджный посёлок.**

Key words: residential premises, residential building, apartment building,
condominium, townhouse, cottage settlement.

Научный руководитель:

к.ю.н., ординарный профессор Иванов А.А.

Автор статьи:

студентка 3 курса факультета права НИУ
ВШЭ

Кашуркина Наталья

Аннотация: с течением времени все более внедряются современные строительные технологии, однако законодательство для отдельных разновидностей зданий, набирающих популярность в Российской Федерации, не разработано. В частности, отсутствие единообразной практики применения правового режима в отношении общего имущества собственников таунхаусов и имущества общего пользования в коттеджных посёлках вынуждает субъектов жилищных правоотношений самостоятельно искать в массиве нормативных документов механизмы управления такими видами жилых помещений.

Автором статьи сделан вывод о существовании законодательного запрета применения в отношении имущества общего пользования коттеджных поселков режима многоквартирного дома и предложены правовые концепции решения существующей проблемы, в связи с чем исследованы достоинства и недостатки различных способов управления имуществом общего пользования. Первый способ управления заключается в передаче застройщиком объектов инфраструктуры коттеджного посёлка муниципалитету, который будет содержать данные объекты за счет средств, собранных со всех собственников коттеджей в посёлке. Второй способ основывается на заключении договора об общей долевой собственности между всеми собственниками коттеджей в посёлке.

Правовой статус таунхаусов, по мнению автора, не определен, и поэтому в зависимости от позиции застройщика на таунхаусы распространяется или режим поэтажной собственности, или режим индивидуального жилого дома. Такая ситуация обуславливает ряд проблем, наиболее сложной из которых является оформление земельно-правовых отношений. Если на таунхаус распространяется режим многоквартирного дома, то земельный участок принадлежит всем собственникам помещений таунхауса на праве общей долевой собственности. Если же таунхаус имеет статус индивидуального жилого дома, то каждый блок должен быть расположен на отдельном земельном участке.

1. Понятие многоквартирного дома

Точное юридическое определение объекта права собственности играет важную роль при применении судами законодательных норм в отношении жилищных споров. Именно поэтому определение положения многоквартирного дома в системе жилых зданий подлежит детальному изучению.

В соответствии с п. 9-10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ здания по своему назначению представляют собой нежилое здание, жилое здание, многоквартирный дом или жилое строение, а помещения по своему назначению могут быть жилыми и нежилыми. Вместе с тем, в п.1.8 Нормативов градостроительного проектирования Московской области, утвержденных Постановлением Московской области от 17.08.2015 N 713/30² содержатся виды допустимых застроек жилых домов на жилых территориях, среди которых выделены многоквартирные жилые дома, блокированные жилые дома и индивидуальные жилые дома. Очевиден вопрос, являются ли дефиниции многоквартирного дома и многоквартирного жилого дома равнозначными по своему содержанию? В соответствии с таким неоднозначным подходом федерального законодателя к определениям многоквартирного дома и многоквартирного жилого дома, жилого дома и индивидуального жилого дома в общей системе зданий существует проблема в разграничении правового режима жилого дома и правового режима многоквартирного дома.

Кажется правильным, начать правовой анализ с определения понятия «здание». В соответствии с п. 6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

² Постановление Правительства МО от 17.08.2015 N 713/30 (ред. от 01.08.2017) "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области" // СПС КонсультантПлюс.

ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»³ под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, которая имеет надземную и (или) подземную части, включает в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения, и предназначена для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Здания по целевому назначению подразделяются на жилые (предназначенные для проживания) и нежилые (предназначенные для использования в производственных, торговых и иных целях). К жилым зданиям относятся жилые дома и многоквартирные дома⁴.

Понятие жилого дома раскрывается в ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)⁵ и представляет собой индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (иначе, в жилом доме не предполагается наличие квартир).

В отличие от жилого дома дефиниция многоквартирного дома не закреплена в ЖК РФ, и вероятно, потому что многоквартирный дом не является объектом жилищных прав, поскольку объектом жилищных прав в данном случае выступает каждая квартира. Определение многоквартирного дома имеет законодательное закрепление в п. 6 Положения от 28.01.2006 г. №47, согласно которому многоквартирный дом состоит из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме. Как следует из данного определения,

³ Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" // Собрание законодательства РФ, 04.01.2010, N 1, ст. 5.

⁴ Николокин С.В. К вопросу о соотношении понятий "жилой дом", "индивидуальный жилой дом", "многоквартирный дом", "жилое здание", "жилое строение" // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 44.

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.

земельный участок многоквартирного дома прилегает к жилому дому. И стоит задуматься, о каком жилом доме идет речь? С.В.Николюкин утверждает, что речь идет о многоквартирном доме, и в таком случае, многоквартирный дом и есть в то же время жилой дом. Значит, жилой дом рассматривается федеральным законодателем как «целое», а индивидуальный жилой дом и многоквартирный дом – как «частное», то есть как разновидности жилого дома⁶. Одновременно такое деление позволяет сделать вывод о том, что понятия «многоквартирный дом» и «многоквартирный жилой дом», употребляемые в различных правовых актах, тождественны.

С другой стороны, согласно дефиниции из ст.16 ЖК РФ в состав жилого дома не входят квартиры, а лишь комнаты и помещения вспомогательного использования, в то время как, в соответствии с определением из п.6 Положения от 28.01.2006 г. № 47 многоквартирный дом включает в состав две и более квартиры, и, следовательно, согласно такому подходу, жилой дом и многоквартирный дом – различные понятия.

Кроме того, согласно Приказу Росстата от 18 января 2019 г. №9 «Об утверждении указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений»⁷ индивидуальные жилые дома приравниваются к отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, не подлежащие разделу на самостоятельные объекты недвижимости, предназначенные для проживания одной семьи. К их числу также относятся состоящие из автономных жилых блоков дома коттеджного типа, многоквартирные блокированные жилые дома и другие дома, построенные в соответствии со Строительными нормами и правилами 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»⁸. Вместе с тем, в ч. 2 ст.16 ЖК РФ жилой дом

⁶ Николюкин С.В. К вопросу о соотношении понятий "жилой дом", "индивидуальный жилой дом", "многоквартирный дом", "жилое здание", "жилое строение" // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 44.

⁷ Приказ Росстата от 18.01.2019 N 9 "Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений" // СПС КонсультантПлюс.

⁸ СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная реакция СНиП 31-02-2001: утв. Приказом Минрегиона РФ от 27 декабря 2010 г. №789. М.: Минрегион России, 2011.

раскрывается как «индивидуально-определенное здание...». Следовательно, индивидуальный жилой дом и жилой дом являются понятиями с одинаковым содержанием⁹, и тогда, кажется верным, если существует такая система: здания подразделяются на жилые и нежилые, и далее среди жилых зданий существуют многоквартирные дома и жилые дома, включающие индивидуальные жилые дома.

Таким образом, некорректность закрепленных в законодательстве дефиниций позволяет представить два возможных варианта расположения многоквартирного дома в системе жилых зданий: с одной стороны, жилые здания и есть жилые дома, среди которых можно выделить индивидуальные жилые дома и многоквартирные дома, с другой стороны, жилые здания представляют собой разделение на многоквартирные дома и жилые дома, включая индивидуальные жилые дома.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

В соответствии с ч.2 ст.36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обладают правомочиями владения, пользования и в предусмотренных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Единый исчерпывающий перечень объектов общего имущества многоквартирного дома в действующих нормативных правовых актах отсутствует, вероятно, поскольку состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален¹⁰ и указан в сведениях об объектах недвижимости, содержащихся в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в сведениях, содержащихся в государственном земельном кадастре¹¹. Примерный перечень объектов, составляющих

⁹ Николукин С.В. К вопросу о соотношении понятий "жилой дом", "индивидуальный жилой дом", "многоквартирный дом", "жилое здание", "жилое строение" // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 43.

¹⁰ Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2017. № 2. С.28-31.

¹¹ Скворцов О.Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А.Рожкова. М.Статут, 2007. С. 458.

имущество многоквартирного дома, указан в п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13 августа 2006 г. №491¹². К такому имуществу, в частности, отнесены межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, чердаки, подвалы, крыши, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, ограждающие несущие конструкции, технические этажи, коллективные автостоянки, внутридомовая инженерная система водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения и др.

Многоквартирный дом как объект гражданских правоотношений характеризуется тем, что одни его составные части (жилые и нежилые помещения) предполагают режим монособъектной собственности, а другие элементы (общее имущество) – режим полисубъектной собственности¹³. Такой вывод следует из содержания ст. 30 ЖК РФ, согласно которой собственник жилого помещения несет бремя содержания указанного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На общее имущество в многоквартирном доме распространяются положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)¹⁴ об общей долевой собственности, которая возникает на основании указания нормы закона¹⁵, а именно ст. 289 ГК РФ, где установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома. П.В.Крашенинников отмечает, что объединение общего имущества в многоквартирном доме происходит ввиду предусмотренных

¹² Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ, 21.08.2006, N 34, ст. 3680.

¹³ Скворцов О.Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А.Рожкова. М.Статут, 2007. С. 459.

¹⁴ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

¹⁵ Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. 2004. №6. С.29 – 40.

законом юридических фактов, а не по воле субъекта. Лицо лишь выражает волю на возникновение права собственности на определенное помещение в доме, но так как существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, с приобретением права собственности на данное помещение возникает право собственности на общее имущество в многоквартирном доме¹⁶.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с п.1 ст.37 ГК РФ, пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Необходимо отметить, что ряд правил, предусмотренных для участников общей долевой собственности в гражданском законодательстве, не распространяется в отношении общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Например, доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома не оборотоспособна, что подтверждается положением п.2 ч.4 ст.37 ЖК РФ, согласно которому собственник помещения в многоквартирном доме не обладает правом отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, и совершать иные действия, связанные с передачей этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. Доля собственника помещения в праве на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение (ч.2 ст.37 ЖК РФ). Также, в соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ не применяется и норма о преимущественном праве покупки на долю в общем имуществе многоквартирного дома.

В отличии от общего правила, предусмотренного п. 2 ст. 247 ГК РФ, участник долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома не имеет права на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерного его доле, так как обратное могло бы привести к ограничению доступа других участников к пользованию общим

¹⁶ Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2000. С. 172 - 173.

имуществом¹⁷. Кроме того, не допускается выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (п.1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ) когда, обычно, для режима долевой собственности, согласно п. 2 ст. 252 ГК РФ, применяется обратное. Из запрета на выдел доли в натуре следует невозможность требовать выплаты стоимости доли, то есть денежной компенсации¹⁸.

Таким образом, в отношении общего имущества в многоквартирном доме режим общей долевой собственности действует с определенными изъятиями.

3. Управление многоквартирным домом

В ч. 1 ст. 161 ЖК РФ указаны три основных направления деятельности, осуществляемой в ходе реализации управления многоквартирным домом: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Как было выяснено ранее, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя содержания общего имущества совместно. Для эффективной реализации такой деятельности ЖК РФ устанавливает обязанность для собственников помещений в многоквартирном доме выбрать способ управления домом в течение года со дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления¹⁹.

Федеральный законодатель в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрел три способа управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищным

¹⁷ Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. 2004. №6. С.29 – 40.

¹⁸ Там же. С.35.

¹⁹ Управление многоквартирным домом: научно-практическое пособие / Д.А. Мохоров, В.П. Демидов, А.Ю.Мохорова. Санкт-Петербург.: [б.и.], 2017. С.127.

кооперативом (далее – ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Непосредственная форма управления многоквартирным домом возможна, когда количество квартир в доме не превышает тридцати (п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений в доме является основным органом управления²⁰ и принимает все основные управленческие решения, связанные с заключением различных договоров между собственниками помещений и сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги (далее – ЖКУ). В ч. 2 ст. 164 ЖК РФ предусмотрено заключение договоров с каждым собственником помещения в многоквартирном доме в отдельности. То есть, стороной договора не могут быть все собственники помещений или их большинство. Непосредственная форма управления не предполагает создание юридического лица, собственники помещений самостоятельно и под свою ответственность осуществляют управление многоквартирным домом (заключают необходимые договоры, принимают иные решения, связанные с управлением домом). Наиболее распространенной формой управления многоквартирным домом является управление некоммерческой организацией (далее – НКО) собственников помещений. ЖК РФ среди НКО выделяет товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы (п.2 ч.2 ст.161 ЖК РФ), жилищно-строительные кооперативы (ч.3 ст.110 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.135 ЖК РФ товариществом собственников жилья является объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления кондоминиумом. ТСЖ приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации в органах юстиции²¹. Количество членов ТСЖ, образовавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов от числа собственников помещений в многоквартирном доме. Общим собранием членов ТСЖ и Правлением,

²⁰ Управление многоквартирным домом: научно-практическое пособие / Д.А. Мохоров, В.П. Демидов, А.Ю.Мохорова. Санкт-Петербург.: [б.и.], 2017. С.7.

²¹ Масянова Н.Н Эффективное управление многоквартирным домом// Транспорт и сервис. 2014. №2. С.112.

возглавляемым Председателем, принимаются все решения в отношении вопросов, связанных с управлением домом.²²

Согласно ч.1 ст.110 ЖК РФ жилищным кооперативом (жилищно-строительным кооперативом) признается добровольное объединение граждан и в установленных законодательством случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Число членов кооператива не должно быть менее пяти и не может превышать количество жилых помещений в многоквартирном доме²³. Управление в ЖК осуществляется общим собранием членов кооператива, конференцией (если число участников общего собрания членов ЖК более пятидесяти и это предусмотрено уставом ЖК), правлением ЖК и председателем правления ЖК (ст.115 ЖК РФ)²⁴.

При способе управления многоквартирным домом через ТСЖ (ЖК, ЖСК) возможны два варианта договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ). Первая схема предполагает делегирование собственниками помещений товариществу права на заключение договоров, связанных с поставкой ЖКУ, что закрепляется либо в решении общего собрания, либо в уставе ТСЖ, либо в договоре управления. Вторая схема подразумевает сначала передачу собственников помещений многоквартирного дома товариществу права на заключение договоров на поставку ЖКУ, а затем заключение ТСЖ договора управления с управляющей организацией, которая занимается поиском поставщиков услуг и последующим заключением с ними договоров от имени товарищества²⁵. Возможность собственников помещений контролировать процесс оказания

²² Управление многоквартирным домом: научно-практическое пособие / Д.А. Мохоров, В.П. Демидов, А.Ю.Мохорова. Санкт-Петербург.: [б.и.], 2017. С. 9.

²³ Там же. С.9.

²⁴ Там же. С. 123.

²⁵ Измайлов М. В. Управление многоквартирным домом: понятия и способы управления // Вестник Евразийской академии административных наук. 2010.№4 (13). С.110..

ЖКУ через органы управления является одним из преимуществ указанного способа управления.

И наконец, способ управления многоквартирным домом управляющей организацией предполагает заключение между собственниками помещений и выбранной управляющей организацией договора управления, содержащего указание на имущество многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, перечень коммунальных услуг, предоставляемых организацией и размер платы за них, порядок определения цены договора, порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств и др. (ч.3 ст. 162 ЖК РФ)²⁶. Управляющая организация должна иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом (ч.1 ст.162 ЖК РФ) и обязана ежегодно предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год²⁷.

Таким образом, федеральный законодатель предусмотрел различные формы управления многоквартирным домом с целью выбора собственниками квартир наиболее эффективного способа в условиях конкретной ситуации. Каждая из представленных форм управления многоквартирным домом имеет преимущества и недостатки, на которые стоит ориентироваться собственникам помещений при выборе определенного способа управления.

²⁶ Там же. С.102-114.

²⁷ Управление многоквартирным домом: научно-практическое пособие / Д.А. Мохоров, В.П. Демидов, А.Ю.Мохорова. Санкт-Петербург.: [б.и.], 2017. С. 124.

4. Таунхаусы

Анализ режима помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) был необходим для детерминации правового статуса таунхаусов. В действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует понятие таунхауса, между тем, по своей правовой природе таунхаусы представляют собой жилые дома блокированной застройки, которые соединили в себе преимущества индивидуального жилого дома и многоквартирного дома. В связи с этим в научно-правовой литературе существует две позиции в отношении таунхаусов: одни авторы полагают, что на таунхаус распространяется режим жилого дома, другие – режим многоквартирного дома.

Сначала предположим, что таунхаус регламентируется порядком управления, предназначенным для жилых домов.

Как было ранее выяснено, жилой дом представляет собой индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования.

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ)²⁸ жилые дома блокированной застройки обладают такими характеристиками: количество этажей не превышает трёх, жилой дом состоит из нескольких блоков, количество блоков не превышает десяти, каждый блок предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проёмов с соседним блоком (блоками), расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Минэкономразвития Российской Федерации в Письме от 14 марта 2017 г. № Д23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки»²⁹ (далее – Письмо Минэкономразвития № Д23и-1328) при сравнении дефиниций жилого дома и жилого дома блокированной застройки отметило, что определение жилого дома блокированной застройки не в полной мере соотносится с определением

²⁸ "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.

²⁹ Письмо Росреестра от 03.04.2017 N 14-04075-ГЕ/17 «О жилых домах блокированной застройки» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 14.03.2017 N Д23и-1328 "О жилых домах блокированной застройки") // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве, N 3, 2017.

жилого дома. Если рассматривать дефиницию жилого дома как «целое», а жилого дома блокированной застройки – как «частное», то определения не противоречат друг другу, в дефиниции жилого дома блокированной застройки не хватает лишь указания на то, что каждый блок состоит из комнат и помещений вспомогательного характера. И в таком случае, каждый блок в соответствии со ст.49 ГрК РФ представляет собой индивидуальный жилой дом, объединённый с таким же индивидуальным жилым домом (домами) общей стеной³⁰.

Однако, исходя из смысла определения жилого дома блокированной застройки предполагается, что только блок располагается на отдельном участке и находится в частной собственности, а придомовая территория - в общем пользовании. Отсутствие указания на существование отдельной придомовой территории для каждого блока является правовым пробелом в законодательстве³¹.

В соответствии с Письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 августа 2016 № 14-07394/16 « О рассмотрении обращения»³² если здание соответствует характеристикам блокированной застройки, а каждый блок отвечает признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на государственный кадастровый учёт может быть осуществлена в качестве здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» или «блок жилого дома блокированной застройки». Кроме того, в указанном документе отмечено, что, разделить многоквартирный дом на блоки жилого дома блокированной застройки возможно при осуществлении в установленном порядке реконструкции, в результате которой будет создано здание с наименованием «жилой дом блокированной застройки». Из данных

³⁰ Киселев Н.А. Таунхаус: правовое регулирование домов блокированной застройки // Ведомости Московской городской думы. 2014. №1. С.140.

³¹ Диковенко К.В. Таунхаус как объект гражданских прав // Материалы III научно-практической конференции. Под ред. Пахарукова А.А. – Иркутск: Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. С. 44.

³² Письмо Росреестра от 26.08.2016 N 14-07394/16 "О рассмотрении обращения" // СПС КонсультантПлюс.

положений следует, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии различает понятия многоквартирного дома и жилого дома блокированной застройки, не отождествляя их. Соответственно, таунхаус как дом блокированной застройки не является многоквартирным домом.

На жилые дома блокированной застройки распространяются Строительные нормы и правила 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» (Далее – СНиП 31-02)³³. Название таких СНиПов не совсем корректно, поскольку, как было ранее выяснено жилой дом в соответствии со ст. 16 ЖК РФ не предполагает в своём составе квартир. Так, Минэкономразвития в своём Письме от 28 ноября 2013 г. №Д23и-5649³⁴ указало, что жилые дома могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или блокированной застройки, при этом индивидуальный дом или блок в блокированном доме состоит из комнат и вспомогательных помещений, а многоквартирные дома состоят из квартир, которые могут быть сгруппированы в одну или несколько блок-секций. Тем не менее, СНиП 31-02 распространяются также на блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные «одноквартирные дома», если они: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт, коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. Таким образом, если блокированный дом отвечает указанным условиям, что отражается в проекте дома, то жилые блоки таунхауса должны рассматриваться как отдельные «одноквартирные дома»³⁵.

³³ СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная реакция СНиП 31-02-2001: утв. Приказом Минрегиона РФ от 27 декабря 2010 г. №789. М.: Минрегион России, 2011.

³⁴ Письмо Минэкономразвития России от 28.11.2013 N Д23и-5649 «О документах, на основании которых в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания, в том числе жилого дома или многоквартирного дома, а также об определении назначения зданий; о порядке размещения жилых домов блокированной застройки, а также их отдельных блоков на земельном участке, сформированном для строительства указанных жилых домов» // СПС КонсультантПлюс.

³⁵ Киселев Н.А. Таунхаус: правовое регулирование домов блокированной застройки // Ведомости Московской городской думы. 2014. №1. С.141.

Существует иное мнение в отношении правового статуса таунхаусов. Ранее было выявлено, что согласно п. 6 Положения №47 от 28.01.2006 г. квартиры в составе многоквартирного дома имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Минэкономразвития Российской Федерации от 25 октября 2011 г. № Д23-4462³⁶ указало, что дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам, несмотря на то, что принципиальным отличием жилых блоков в домах блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования многоквартирного дома.

Важно отметить, что существование общей стены или стен между блоками неизбежно предполагает наличие единого фундамента всего блокированного дома. В соответствии с Постановлением от 13 августа 2006 г. №491³⁷ к составу общего имущества многоквартирного дома, в том числе, относятся фундаменты и несущие стены. Следовательно, фундамент и несущие стены между блоками как элементы общего имущества многоквартирного дома доказывают возможность признания за блокированной домом статуса многоквартирного дома.

Если регулирование таунхаусов осуществляется в соответствии с режимом многоквартирного дома, то применению подлежат Строительные нормы и правила 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (далее – СНиП 31-01)³⁸. СНиП 31-01 не распространяются на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СНиП 31-02, в которых

³⁶ Письмо Минэкономразвития РФ от 25.10.2011 N Д23-4462 «О правомерности установления вида разрешенного использования "для ведения садоводства" для земельных участков, входящих в состав имущества общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества; об отнесении жилых домов блокированной застройки к многоквартирным домам, а также о порядке приватизации земельных участков собственниками жилых домов блокированной застройки, расположенных на данных земельных участках» // СПС КонсультантПлюс.

³⁷ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"// Собрание законодательства РФ, 21.08.2006, N 34, ст. 3680.

³⁸ СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003: утв. Приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010 г. №778. М., 2011.

помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками. Однако, как было указано ранее, у таунхаусов общим является и фундамент, следовательно, применению подлежат СНиП 31-01.

Правовая неопределенность в отношении правового статуса таунхаусов обуславливает ряд проблем. Одна из них связана с оформлением земельно-правовых отношений. Если на таунхаус распространяется режим многоквартирного дома, то земельный участок как элемент имущества многоквартирного дома в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ принадлежит всем собственникам помещений таунхауса на праве общей долевой собственности. Если же таунхаус имеет статус индивидуального жилого дома, то каждый блок должен быть расположен на отдельном земельном участке, который может быть приобретен собственником дома двумя способами: в случае, когда земельный участок находится в собственности застройщика, возможен выдел участка под отдельным блоком с передачей прав покупателю как на занимаемое им помещение, так и на участок (реализация римского принципа «*superficies solo cedit*»); в случае, когда земельный участок арендуется застройщиком, то приобретение земельного участка собственником помещения может быть осуществлено в порядке, установленном ст. 36 Земельного Кодекса РФ³⁹ (путём выкупа у государства)⁴⁰.

Иная проблема коррелирует с возможностью признания заблокированного дома аварийным и подлежащим сносу. Неоднозначность в квалификации таунхауса как многоквартирного дома или как жилого дома препятствует применению положений Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. №47, так как порядок признания домов аварийными касается только многоквартирных домов.

³⁹ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

⁴⁰ Киселев Н.А. Таунхаус: правовое регулирование домов блокированной застройки // Ведомости Московской городской думы. 2014. №1. С.141.

Очевидно, что разрешить проблему, связанную с правовым статусом таунхаусов, возможно лишь путем ликвидации законодательных пробелов и исправления некорректных формулировок. Минэкономразвития РФ в Письме от 14 марта 2017 г. № Д23и-1328 указало, что Минстрой России осуществляет комплексные мероприятия, связанные с разработкой проектов нормативных правовых актов, в том числе определяющих понятия «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной застройки» «жилой блок». Между тем, по истечении двух лет, законодательные изменения до сих пор не осуществлены, а количество жилищных споров увеличилось.

На мой взгляд, для устранения существующих разногласий федеральному законодателю следует установить единственно возможный правовой статус таунхаусов. Для эффективного регулирования таунхаусов, в первую очередь, необходимо выявить физические отличительные признаки режима многоквартирного дома и режима жилого дома, в частности, указать количество этажей, выходов, размер площади, наличие помещений и территорий общего пользования и др.⁴¹, и лишь затем следует определить правовой режим, соответствующий правовой природе таунхаусов.

5. Коттеджи в посёлках

Несмотря на то, что позиция в отношении правового режима, применяемого к имуществу общего пользования коттеджных посёлков, была обозначена в Постановлении Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 N 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова»⁴² (далее - Постановление N 23-П), проблемы, связанные с решением вопросов об управлении таким имуществом, не были устранены.

⁴¹ Киселев Н. А. Таунхаус: правовое регулирование домов блокированной застройки // Ведомости Московской городской думы. 2014. №1. С.141.

⁴² Постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 N 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на

Легальное определение коттеджа не закреплено, и поэтому при рассмотрении жилищных споров применяется понятие жилого дома. Как ранее было выяснено, жилой дом характеризуется индивидуальной определенностью, состоит из комнат и помещений вспомогательного характера. Коттеджным посёлком, полагаю, следует считать совокупность жилых домов (коттеджей), расположенных на обособленном земельном участке и имеющих собственную инфраструктуру, обслуживающую эти дома.

До 2016 года существовала судебная практика по применению к коттеджным посёлкам норм, регулирующих управление общим имуществом многоквартирного дома по аналогии закона. К примеру, в решении от 11 февраля 2015 г. по делу № 2-23/2015 судебного участка № 2 Индустриального района г.Ижевска⁴³ мировой судья подчеркнул, что управление коттеджным посёлком может осуществляться посредством заключения договора между собственниками жилья и управляющей компанией; создания ТСЖ или ЖК; заключения договоров между собственником жилья и поставщиком коммунальных услуг непосредственно. Такие способы управления корреспондируют установленным в ЖК РФ вариантам управления общим имуществом многоквартирного дома. Кроме того, судом были обозначены критерии отнесения дома к коттеджному посёлку, среди которых: выделение единого земельного участка под застройку, объединение домов единой инфраструктурой, коммуникациями. Так, признавая режим многоквартирного дома в отношении коттеджных посёлков, следует, что собственники коттеджей должны были соблюдать нормы, связанные с управлением многоквартирным домом (выбрать способ управления имуществом общего пользования такого посёлка, нести общее бремя содержания данного имущества и др.). В 2016 году по вопросу имущества общего пользования коттеджного посёлка высказался Конституционный суд Российской

недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова» // Собрание законодательства РФ, 21.11.2016, N 47, ст. 6724.

⁴³ Решение № 2-23/2015 от 11 февраля 2015 г. по делу № 2-23/2015 // Официальный сайт суда URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GZt51wDPNIIK/> (дата обращения: 18.05.2019).

Федерации (далее – КС РФ), тем самым изменив направление судебной практики. Спор, дошедший до КС РФ, возник из-за отчуждения обслуживающим коттеджный посёлок ТСЖ земельного участка третьему лицу. Истцы по анализируемому делу в целях защиты своих интересов ссылались на возможность применения к спорным в деле объектам режима общего имущества в многоквартирном доме по аналогии закона.⁴⁴ Однако в Постановлении №23-П КС РФ, поддержав мнение нижестоящих судов, отказался от возможности распространения регулирования, предусмотренного ЖК РФ в отношении общего имущества многоквартирного дома, на имущество общего пользования коттеджного поселка, указав, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура пространственно обособлена, и поэтому обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. Между тем, ни характеристики инфраструктуры коттеджных посёлков, ни понятие пространственной обособленности не были раскрыты.

Кроме того, в обоснование своей позиции КС РФ сослался на принцип свободы частной собственности, которая, получается, абсолютна и ничем не ограничена. В этой связи А.А. Иванов подчеркнул, что КС РФ и сам указал в Постановлении №23-П на возможность ограничения принципа неприкосновенности собственности, в частности, в том случае, если реализация указанного принципа нарушает права других частных собственников⁴⁵.

Интересно, что несмотря на отказ от аналогии закона, КС РФ отметил существующую необходимость создания, содержания и надлежащей эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, обслуживающих коттеджи. Неизбежно возникает вопрос, а как следует содержать такое имущество? Ведь согласно позиции КС РФ в отличии от режима многоквартирного дома, где право общей долевой собственности на общее

⁴⁴Иванов А.А. Обязательность государственной регистрации и коттеджные поселки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 12.

⁴⁵ Там же.

имущество МКД производно от приобретения права собственности на помещение в таком доме, и вследствие чего государственная регистрация прав на объекты общего имущества не требуется, закон в отношении имущества общего пользования собственников индивидуальных домов не связывает факт приобретения права собственности на этот дом (коттедж) с появлением доли в праве собственности на имущество общего пользования, и поэтому права на объекты инфраструктуры коттеджного посёлка возникают с момента их государственной регистрации, а значит такие объекты находятся в частной собственности. И как же управлять такими объектами, и есть ли общее имущество в таком случае?! А.А.Иванов справедливо отметил, что указанная Конституционным Судом РФ допустимость создания ТСЖ несколькими собственниками индивидуальных домов лишь дополнительно свидетельствует об объективном существовании связи коттеджей с иными обслуживающими их объектами инфраструктуры, которая, по мнению исследователя, должна быть юридически закреплена. И действительно, если коттеджи зависят от обслуживающей посёлок инфраструктуры, то кажется правильным, если в отношении таких объектов инфраструктуры будут установлены какие-либо ограничения и собственники будут обладать ограниченными вещными правами на имущество, которое связано с коттеджами общим назначением и которое служит целям их обслуживания. Указанный способ управления имуществом общего пользования вытекает из смысла ст.134 и ст.133 ГК РФ, согласно которым возможно на признание судом связи двух недвижимых вещей, принадлежащих разным частным собственникам, в составе одной сложной вещи с дальнейшим распределением между такими собственниками расходов на выплату компенсации, связанной с установленным обременением⁴⁶.

Важно отметить, что все более острой становится и проблема в определении правового статуса коттеджного посёлка. Что такое коттеджный

⁴⁶ Иванов А.А. Обязательность государственной регистрации и коттеджные поселки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 12.

поселок: сельское поселение, посёлок городского типа или новый вид муниципального образования? Совершенно очевидно, что федеральному законодателю необходимо разработать четкие критерии, разграничивающие коттеджный посёлок и, в первую очередь, сельское поселение. Иначе, разницы между возведенным в сельском поселении коттеджем, соответствующим, к примеру, стилистическим характеристикам домов в сельском поселении, и коттеджем, построенным в коттеджном посёлке не существует, и тогда вопрос о возможности распространения режима многоквартирного дома на имущество общего пользования собственников коттеджей вообще теряет свою актуальность.

На Петербургском международном юридическом форуме в 2016 году состоялся «круглый стол» по теме «Единый объект недвижимости: необходимость и пути создания», где указанная проблема обсуждалась в том числе применительно к коттеджным посёлкам. А.В. Егоров как спикер данного форума предложил три варианта управления имуществом коттеджного посёлка⁴⁷.

Первый способ заключается в передаче застройщиком объектов инфраструктуры коттеджного посёлка муниципалитету, который будет содержать данные объекты за счет средств, собранных со всех собственников коттеджей в посёлке. Основной недостаток реализации указанной концепции, состоит в том, что любой гражданин, например, из соседнего поселения, может совершенно правомерно пользоваться объектами такой инфраструктуры (футбольным полем, детской площадкой и др.), так как указанное имущество является публичной собственностью. В отношении такого подхода высказался А.А.Иванов, который указал, что, во-первых, возникнет большое количество налоговых проблем как у собственников коттеджей, так и у муниципалитетов; во-вторых, будет трудно разграничить «обычные посёлки и коттеджные»; и,

⁴⁷ Круглый стол «Единый объект недвижимости: необходимость и пути создания». [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://lfacademy.ru/course/315001> (дата обращения: 19.05.2019).

в-третьих, осуществляя передачу общего имущества муниципалитету, собственники коттеджей будут безвозмездно лишены собственности⁴⁸.

Вторая предложенная концепция предполагает распространение режима поэтажной собственности (иначе, режима многоквартирного дома), когда право на долю в имуществе общего пользования коттеджного посёлка будет производно от приобретения участка в таком посёлке. Однако, по мнению самого А.В.Егорова, такая модель требует настройки регистрационной системы, что в текущих условиях не представляется возможным⁴⁹. Конечно, необходимо отметить, что указанная концепция была предложена немного ранее, чем КС РФ вынес Постановление №23-П. Позднее, в одном из своих высказываний идею распространения режима многоквартирного дома на коттеджные посёлки, тем не менее, поддержал Р.С. Бевзенко, отметив, что у КС РФ существовали все основания принять «более смелое решение», так как собственники квартир, коттеджей и таунхаусов обладают равными правами. По мнению исследователя, посёлок – это «многоквартирный дом, положенный набор» и поэтому в отношении регулирования коттеджного посёлка полностью применима аналогия закона⁵⁰.

Третий вариант, предложенный в ходе форума А.В. Егоровым, основывается на заключении договора об общей долевой собственности между всеми собственниками коттеджей в посёлке. При этом главным недостатком такой концепции может стать ситуация, когда собственник продаст свой коттедж и забудет или не захочет продать свою долю в праве на имущество общего пользования коттеджным посёлком новому собственнику⁵¹.

Таким образом, нерешенных проблем, связанных с управлением имуществом общего пользования коттеджных посёлков, действительно,

⁴⁸ Круглый стол «Единый объект недвижимости: необходимость и пути создания». [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://lfacademy.ru/course/315001> (дата обращения: 19.05.2019).

⁴⁹ Там же.

⁵⁰ Пушкарская А., Сапожков О. «КС обездолил коттеджи» // Коммерсантъ. 2016. №209 . С.2.

⁵¹ Круглый стол «Единый объект недвижимости: необходимость и пути создания». [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://lfacademy.ru/course/315001> (дата обращения: 19.05.2019).

много. Между тем, федеральным законодателем, к сожалению, со дня принятия Постановления № 32-П по настоящий момент никаких попыток усовершенствования действующего режима не было предпринято.

БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные правовые акты:

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
5. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" // Собрание законодательства РФ, 04.01.2010, N 1, ст. 5.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
7. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"// Собрание законодательства РФ, 21.08.2006, N 34, ст. 3680.

8. Постановление Правительства МО от 17.08.2015 N 713/30 (ред. от 01.08.2017) "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области"// СПС КонсультантПлюс.
9. Приказ Росстата от 18.01.2019 N 9 "Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N С-1 "Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений" // СПС КонсультантПлюс.
10. Письмо Минэкономразвития РФ от 25.10.2011 N Д23-4462 «О правомерности установления вида разрешенного использования "для ведения садоводства" для земельных участков, входящих в состав имущества общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества; об отнесении жилых домов блокированной застройки к многоквартирным домам, а также о порядке приватизации земельных участков собственниками жилых домов блокированной застройки, расположенных на данных земельных участках» // СПС КонсультантПлюс.
11. Письмо Минэкономразвития России от 28.11.2013 N Д23и-5649 «О документах, на основании которых в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания, в том числе жилого дома или многоквартирного дома, а также об определении назначения зданий; о порядке размещения жилых домов блокированной застройки, а также их отдельных блоков на земельном участке, сформированном для строительства указанных жилых домов» // СПС КонсультантПлюс.
12. Письмо Росреестра от 26.08.2016 N 14-07394/16 "О рассмотрении обращения" // СПС КонсультантПлюс.
13. Письмо Росреестра от 03.04.2017 N 14-04075-ГЕ/17 «О жилых домах блокированной застройки» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 14.03.2017 N Д23и-1328 "О жилых домах блокированной

застройки") // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве, N 3, 2017.

14. СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001: утв. Приказом Минрегиона РФ от 27 декабря 2010 г. №789. М.: Минрегион России, 2011.
15. СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003: утв. Приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010 г. №778. М., 2011.

Судебная практика:

16. Постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 N 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова» // Собрание законодательства РФ, 21.11.2016, N 47, ст. 6724.
17. Решение № 2-23/2015 от 11 февраля 2015 г. по делу № 2-23/2015 // Официальный сайт суда URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GZt51wDPNIIK/> (дата обращения: 18.05.2019).

Литература:

18. Диковенко К.В. Таунхаус как объект гражданских прав // Материалы III научно-практической конференции. Под ред. Пахарукова А.А. – Иркутск: Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. С. 44.
19. Иванов А.А. Обязательность государственной регистрации и коттеджные поселки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 12.

- 20.Киселев Н.А. Таунхаус: правовое регулирование домов блокированной застройки // Ведомости Московской городской думы. 2014. №1. С. 139-144.
- 21.Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2000. С. 172 - 173.
- 22.Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2017. № 2. С.28-31.
- 23.Масянова Н.Н Эффективное управление многоквартирным домом// Транспорт и сервис. 2014. №2. С. 110-117.
- 24.Пушкарская А., Сапожков О. «КС обездолил коттеджи» // Коммерсантъ. 2016. №209 . С.2.
- 25.Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. 2004. №6. С.29 – 40.
- 26.Скворцов О.Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А.Рожкова. – М.: Статут, 2007. – 450-464 с.
- 27.Николюкин С.В. К вопросу о соотношении понятий "жилой дом", "индивидуальный жилой дом", "многоквартирный дом", "жилое здание", "жилое строение" // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С.41 – 45.
- 28.Управление многоквартирным домом: научно-практическое пособие / Д.А. Мохоров, В.П. Демидов, А.Ю.Мохорова. – Санкт-Петербург.: [б.и.], 2017. – 123-135 с.

Иные источники:

- 29.Круглый стол «Единый объект недвижимости: необходимость и пути создания». [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://lfacademy.ru/course/315001> (дата обращения: 19.05.2019).